



Samenvatting beleidsdocumenten m.b.t. 'Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel'

Betreft:

1. Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007
2. Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel, 2013
3. Woonvisie Ouder-Amstel, 2016
4. Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel, 2016
5. Evenementenbeleid, 2016
6. Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel, 2017
7. Visie 2030, 2019
8. Detailhandelsstructuurvisie, 2019
9. Hotelvisie, 2019 (concept)

Datum: 13 juni 2019

1. Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007

Algemeen: Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven. In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk beleid door gemeente, provincie of het Rijk voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin vertelt het bevoegd gezag bijvoorbeeld waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft of waar de economische structuur versterkt moet worden. Een structuurvisie wordt bij de gemeente door de gemeenteraad vastgesteld.

In de structuurvisie legt de gemeente Ouder-Amstel vast wat er volgens haar in de toekomst met en op haar grondgebied zou moeten gebeuren. In de visie wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke waarden en kwaliteiten van de gemeente en de toekomstige wensen en eisen op het terrein van onder andere wonen, werken, recreëren en mobiliteit.

Analyse

De gemeente Ouder-Amstel ligt ingesloten tussen het grootstedelijk gebied van Amsterdam en dat van Amstelveen. De gemeente kenmerkt zich door het overwegend groene en landelijke karakter. De gemeente omvat drie kernen die aanzienlijk van elkaar verschillen: Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver. Duivendrecht ligt in het grootstedelijk gebied van Amsterdam. Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver liggen binnen de zogenaamde Amstelscheg, het groene en landelijke gebied. De Amstelscheg bestaat uit het poldergebied ten noorden van Ouderkerk aan de Amstel (Duivendrechtse polders) en ten zuiden daarvan (polder de Ronde Hoep).

Deze twee delen verschillen van elkaar in openheid en gaafheid:

Polder de Ronde Hoep is alleen vanaf de randen te bezichtigen en niet toegankelijk voor publiek. Dit deel is qua ruimtelijke inrichting vrijwel onveranderd gebleven;

De Duivendrechtse polders hebben meer bebouwing. De druk van buitenaf op dit gebied is ook groter. Een groot deel van de Amstelscheg wordt gebruikt door de agrarische sector. Doordat het aantal agrarische bedrijven (nog steeds) afneemt, komt het open karakter van het gebied onder druk te staan. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de Amstelscheg. De diverse samenhangende onderdelen van de visie zijn op dit uitgangspunt geënt.

De kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel hebben allebei een dorps structuur. De beide kernen verschillen van elkaar in cultuurhistorische waarde:

Het oude dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel is door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en herbergt een oude begraafplaats en markante bebouwing;

De cultuurhistorische waarde van Duivendrecht is beperkter en manifesteert zich met name aan de weerszijden van de Rijksweg.

De beide kernen hebben vergelijkbare 'lokale' bedrijventerreinen. Daarnaast ligt er in de gemeente een deel van het grootschalige Amstel Business Park. Het terrein Molenkade bij Duivendrecht heeft een verouderde uitstraling. Bedrijventerrein Ambachtenstraat is onlangs heringericht. In het noordelijk deel van het Amstel Business Park is gemeente Amsterdam op dit moment met planvorming bezig voor transformatie naar een gemengd woon-werkgebied.

In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. De accommodaties voor het basisonderwijs en bijbehorende voorzieningen zijn echter niet voldoende toegerust voor de toekomst.

De gemeente ligt tussen grote (snel)wegen en spoorlijnen, en deels binnen de reikwijdte van Schiphol. De infrastructuur heeft gevolgen voor het milieu. Door toenemend sluipverkeer en files zal de bereikbaarheid van de kernen verslechteren.

Visie voor de kern Ouderkerk aan de Amstel

In de kern wordt in het (oude) centrum ruimte geboden aan gastronomie en cultuur(historie), detailhandel en terrassen, zowel in de kern als aan het water. Ouderkerk aan de Amstel en omgeving oefenen een grote aantrekkingskracht uit op recreatieve fietsers en wandelaars uit de regio. Het dorp profiteert hier onvoldoende van. Het dorp profiteert bijvoorbeeld ook onvoldoende van de aantrekkingskracht van de succesvolle horeca aan de Amstelzijde (gemeente Amstelveen).

Ouderkerk aan de Amstel heeft de potentie om een sfeervol, hoogwaardig en uniek winkeldorp te worden met een regionale aantrekkingskracht. Het karakter van het toerisme en recreatie in de gemeente is seizoensgebonden (piekpunten alleen in bepaalde delen van het seizoen) en daarnaast profileert Ouderkerk aan de Amstel zich nog onvoldoende als horecadorp. Derhalve dient de recreatie zich te richten op passanten en (kleinschalige) verblijfsrecreatie in de vorm van bijvoorbeeld een hotel, pension en/of bed & breakfast. Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ('Culinair Hart van Holland') is daarbij het leidende uitgangspunt. In dit kader kan de Prins Hendrikstraat genoemd worden als concrete optie voor het toevoegen van functies.

De gemeente moet zich bij voorkeur richten op (internationale) toeristen die meer willen zien dan alleen het 'stedelijke' Amsterdam. Het historische hart van het dorp kan samen met de Portugees-Israëliëse begraafplaats, de NH-kerk en het Gemeentelijk Historisch museum worden ontwikkeld als een bijzondere cultuurhistorische bestemming. Het specialistische, hoogwaardige winkelaanbod kan verder worden uitgebreid, in samenhang met het reguliere, lokaal verzorgende aanbod.

De huidige situatie in de kern vraagt om een herinrichting van het centrum, waar in principe minder ruimte is voor de auto en het openbaar groen wordt versterkt. Deze keuze staat feitelijk op gespannen voet met de keuze het dorp te versterken, aangezien dit waarschijnlijk een aantrekkende werking op het autoverkeer heeft. In de huidige situatie is het voor waterpassanten nauwelijks mogelijk om aan te meren. Terrassen aan de Amstel ontbreken. Derhalve zijn meer horecatypen, terrassen en evenementen wenselijk. Het voornamelijk particulier eigendom langs de Amstel maakt deze wens echter lastig te realiseren. De Amstel dient meer bij het dorps hart te worden betrokken. Het moet duidelijk zijn dat zojuist beschreven mogelijkheden voor ontwikkeling afhankelijk zijn van de beperkingen en grenzen van de fysieke ruimte. Tevens dient in dat kader specifiek aandacht besteed te worden aan de parkeerproblematiek.

2. Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel, 2013

De economische ambitie van Ouder-Amstel kan strategisch als volgt worden samengevat:

Ouder-Amstel zet in op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme (in kernen en in het buitengebied), de versterking van bestaande bedrijventerreinen en winkelkernen en door actief aan te haken op regionale economische initiatieven in de MRA en invulling te geven aan de specifieke positie die Ouder-Amstel daarin kan innemen. De grootste kansen voor Ouder-Amstel -in termen van economie en onderscheidend vermogen- schuilen in de sectoren toerisme & recreatie, verbreding in de landbouw en het bieden van concurrerende vestigingslocaties op Amstel Business Park.

Met deze ambitie onderstreept Ouder-Amstel het belang van samenwerking in de regio, in het kader van de MRA. Vanwege de bescheiden omvang van de gemeente is de directe invloed in de grote MRA beperkt. De kansen schuilen erin om mee te liften op initiatieven van de grote partners en daarin een onderscheidende rol en plek voor Ouder-Amstel te realiseren.

3. Woonvisie Ouder-Amstel, 2016

De woonvisie Ouder-Amstel vormt het kader voor de woonambities van de gemeente Ouder-Amstel. Deze woonambities zijn: stimuleren van de realisatie van voldoende, kwalitatief goed, levensloopbestendig en gedifferentieerd aanbod om passend en duurzaam wonen te realiseren, waarbij doorstroming wordt bevorderd, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en jongeren/(koop)starters kunnen instromen. Belangrijke aspect is dat de Woonvisie, om dit doel te realiseren, reguleert dat bij nieuwbouwprojecten tenminste 30% in het sociale segment gerealiseerd wordt.

Wonen in Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht typeren zich als twee kernen met een verschillend karakter. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit wil versterken. Dat betekent voor Ouderkerk aan de Amstel vooral het benadrukken van de hoogwaardige woonkwaliteit in een groene omgeving. Grootschalige ontwikkellocaties zijn er niet. De nadruk zal dan ook vooral in de toekomst liggen op herstructurering, inbreiding en renovaties. De woningen zullen aan de eisen van de tijd moeten worden aangepast. Daarover zullen met particuliere eigenaren en corporaties afspraken moeten worden gemaakt. Kwaliteitsslagen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid zullen daar een belangrijk element van uit maken.

De woningvoorraad in Ouderkerk aan de Amstel bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Dit zijn veel rij- en hoekwoningen (40%) en vrijstaande woningen / tweekappers (22%). De WOZ-waarde ligt grotendeels boven de € 350.000. In de koopsector in Ouderkerk aan de Amstel zijn nauwelijks woningen te vinden, waarvan de waarde onder de € 250.000 ligt. De sociale huurvoorraad in Ouderkerk bedraagt ca. 30% van de totale voorraad. Koopwoningen zijn relatief duur en starters en ouderen met een bescheiden inkomen zijn veelal aangewezen op de voorraad beschikbare huurwoningen. Uit onderzoek van Companen (2010) bleek al dat het aantal huishoudens met een minimuminkomen in de gemeente fors onder het landelijk en provinciaal gemiddelde ligt. Dat betekent echter niet dat er voor deze groep geen woningen in Ouder-Amstel beschikbaar (meer) hoeven te zijn. Er is blijvend behoefte aan goedkope huurwoningen om te voorzien in de regionale behoefte.

De gemeente Ouder-Amstel werkt als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam veel samen binnen en met de Metropoolregio Amsterdam.

4. Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel, 2016

Cultureel erfgoed is van wezenlijk belang voor Ouder-Amstel en daarom heeft de gemeente besloten meer en structureler aandacht aan dit onderwerp te willen besteden dan voorheen. Onder andere de grote betrokkenheid van bewoners en hun oproep om monumentenbeleid op te gaan zetten, hebben geleid tot dit besluit. Samengevat is het doel van de nota: deze moet de gemeentelijke visie verwoorden op de waarden en de functie van erfgoed, nu en in de toekomst. Daarnaast vormt de erfgoedvisie de basis voor het ontwikkelen van instrumentaria voor behoud en versterking van cultureel erfgoed.

Visie op erfgoed

De gemeente Ouder-Amstel hecht veel waarde aan cultureel erfgoed omdat het bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat en een aangename leefomgeving. Erfgoed geeft een impuls aan toerisme en aan de lokale economie in het algemeen. Onze geschiedenis vormt de drager van onze identiteit, erfgoed speelt in de samenleving een belangrijke, bindende rol. De identiteit van Ouder-Amstel wordt in hoge mate bepaald door de typerende landschappen en dorpskernen.

Gekeken vanuit de geschiedenis en de ruimtelijke kenmerken kan het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld worden in vier delen met elk een eigen gebiedskarakteristiek: de Amstelscheg, Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en de Ronde Hoep. Door het in kaart brengen van de geschiedenis van de gemeente kunnen de gebiedskarakteristieken herkend, begrepen en gewaardeerd worden. Deze vormen het uitgangspunt bij het opzetten van het erfgoedbeleid.

Gemeentelijke monumentenlijst

In de erfgoedvisie is reeds één concreet instrumentarium tot bescherming van waardevol erfgoed uitgewerkt: het samenstellen van een gemeentelijke monumentenlijst. In 2016 wil de gemeente 10 waardevolle objecten beschermen als gemeentelijk monument, in 2017 volgen er nogmaals 10. De status 'gemeentelijk monument' biedt meer bescherming van monumentale waarden dan de aanduiding 'karakteristiek pand' in het bestemmingsplan. Met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is de gemeente niet voornemens om de huidige of historische situatie van een pand te bevriezen. Binnen het erfgoedbeleid is er ruime aandacht voor de mogelijkheden om monumentale panden goed te kunnen blijven gebruiken, nu en in de toekomst.

5. Evenementenbeleid, 2016

- Beleidskader en Evenementen gemeente Ouder-Amstel 2017-2020
- Beleidsregels Evenementen gemeente Ouder-Amstel
- Bestemmingsplan evenemententerreinen, terrassen e.a. (vastgesteld 31-01-2019)

Het Kampje:

Vanwege de ruime opzet en de centrale ligging in de kern Ouderkerk aan de Amstel is 't Kampje de aangewezen locatie voor het houden van diverse evenementen. De geschiktheid voor het houden van een kermis, braderieën/themamarkten en muziekevenementen is reeds gebleken. Vanwege de toeristische ambitie van de gemeente is deze locatie tevens geschikt voor evenementen die zich richten op toeristen. Daarbij is het uitgangspunt om te streven naar aansluiting van het evenement bij de thema's uit het Actieplan Toerisme, namelijk: cultuur, historie, natuur en culinair. Jaarlijks worden op 't Kampje acht grotere evenementen (tot 2.500 bezoekers) toegestaan, ongeacht de geluidscategorie. Dance evenementen zijn niet toegestaan. Kleine evenementen, waarbij het plein geheel beschikbaar blijft voor het huidige gebruik, zijn onbeperkt toegestaan.

Tevens gelden de volgende regels:

- Evenementen van geluidscategorie I duren maximaal 3 dagen (met uitzondering van de kermis).
- De eindtijd is van zondag tot en met donderdag uiterlijk 23:00 uur en op vrijdag en zaterdag 1:00 uur (daaropvolgende dag).
- De maximale geluidbelasting bedraagt 85 dB(A).

Centrum overig (BI-zone), inclusief het haventje:

Sinds 2016 is een bedrijveninvesteringszone (BI-zone) opgericht in het centrum Ouderkerk aan de Amstel. Ondernemers hebben zich verenigd om activiteiten in de openbare ruimte te ontplooiën. Naast het treffen van fysieke maatregelen zoals aankleding van het gebied met bloembakken, kan onder die activiteiten worden verstaan: het organiseren van evenementen.

Hierin wordt gefaciliteerd door de gehele BI-zone aan te wijzen als locatie voor het houden van evenementen. Deze evenementen zullen hoofdzakelijk gericht zijn op het winkelend publiek en de inwoners van de kern. Omdat de (verkeers)impact van dergelijke evenementen relatief hoog is en omdat 't Kampje wordt aangewezen voor het houden van (relatief) grote evenementen, is het aantal evenementen, waarvoor de gehele BI-zone wordt gebruikt, beperkt tot drie per jaar. Evenementen van geluidscategorie I (wordt nader gedefinieerd in de beleidsregels), zijn niet toegestaan. Het maximaal aantal bezoekers voor evenementen in de BI-zone bedraagt 7.000.

Tevens gelden de volgende regels:

- De eindtijd is uiterlijk 23:00 uur.
- De maximale geluidbelasting bedraagt 75 dB(A).

Op of aan het water (Amstel en Bullewijk):

De ligging aan de Amstel en de Bullewijk biedt kansen voor watergebonden recreatie en evenementen. Evenementen op of aan het water worden daarom mogelijk gemaakt, met een maximum van acht per jaar, waarvan maximaal twee evenementen van geluidscategorie I. Dance evenementen zijn op het water uitgesloten.

Tevens gelden de volgende regels:

- Evenementen van geluidscategorie I duren maximaal één dag.
- De eindtijd is uiterlijk 23:00 uur.
- De maximale geluidbelasting bedraagt 75 dB(A).

6. Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel, 2017

In het kort houdt het vastgestelde duurzaamheidsbeleid het volgende in bij nieuwbouw:

- een energie neutrale leefomgeving;
 - een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric);
 - benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
 - alleen toepassing no regret maatregelen;
 - toekomstbestendige bouw (flexibel en re-/demontabel);
 - aansluiten bij innovaties (smart grids/robuust/toekomstbestendig (opslag);
 - een robuust watersysteem (grond-, -hemel en afvalwater) met voldoende berging/regenwaterbestendig);
 - waar mogelijk toepassing aqua- en riothermie; TEO en TEA;
 - circulair bouwen en inrichten (grondstoffen/hergebruikt/herkomst/afval/materialenpaspoort);
 - geluidadaptief bouwen;
 - aandacht voor gezondheid en luchtkwaliteit;
 - duurzame mobiliteit (voorrang langzaam/duurzaam verkeer boven autoverkeer).
- Iedere regel kent een verdere uitwerking.

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid kent 2 hoofdpijlers: *Energie en Circulariteit*

Trias Energetica

Het college hanteert voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid de volgende uitgangspunten:

1. *Energieneutraal*: De nieuwbouw mag geen bijdrage leveren aan CO₂-emissies. Bij de doelstelling energieneutraal gaan we in eerste instantie uit van een gebouw gebonden energievraag. Maatregelen die ook leiden tot een lagere CO₂-uitstoot in de gebruiksfase zijn wenselijk.
2. *Circulair*: Gebouwen dienen zo te zijn ontworpen dat ze makkelijk nieuwe functies kunnen vervullen en dat de toegepaste materialen zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar of hernieuwbaar zijn.

Circulariteit dient niet alleen op gebouwniveau te worden ingevuld, maar ook voor de ruimtelijke aspecten dient hier aandacht aan te worden besteed. Nieuwe gebouwen als 'voorraadschuur' voor grondstoffen in de toekomst, dat is de gedachte.

3. *Klimaatadaptief*: Klimaatverandering is al gaande. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarop inspelen. Dat betekent onder andere dat extreme regenbuien niet leiden tot problemen in woningen

en dat hittestress in de wijk zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook zaken zoals biodiversiteit en gezondheid zijn onderwerpen die binnen dit thema aandacht verdienen.

De gemeente hecht waarde aan de volgende randvoorwaarden:

- benut het beschikbare
- gebruik hernieuwbaar
- minimaliseer milieu-impact
- creëer voorwaarden lange cyclus
- creëer voorwaarden toekomstige cycli

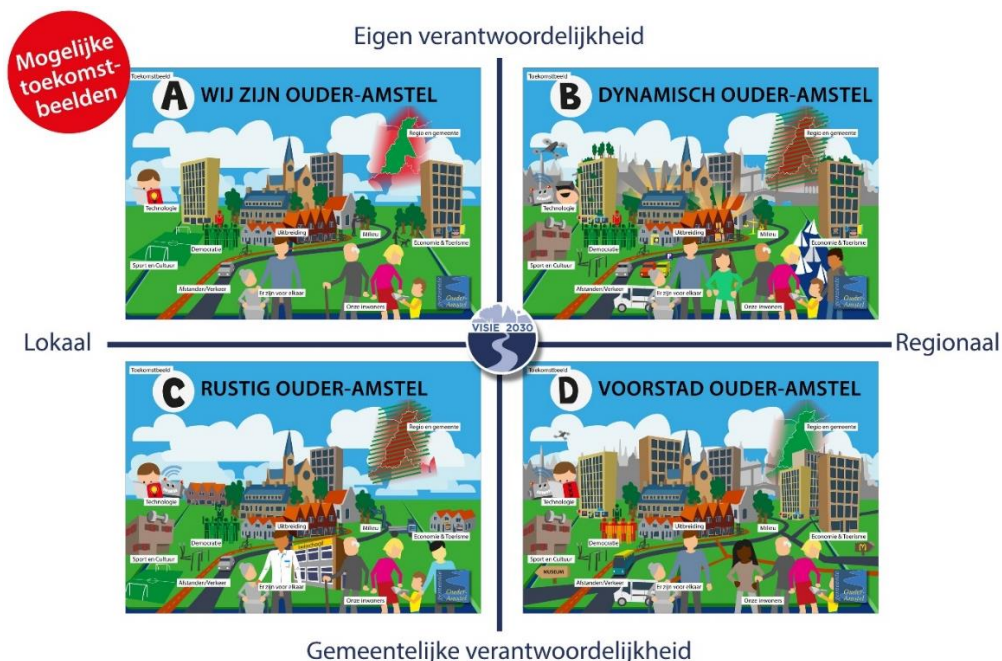


7. Visie 2030, 2019

De visie 2030 geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel richting het jaar 2030. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. Centrale ambitie is om dit te behouden, te benutten en te versterken. In abstracte zin wordt een aantal deelambities ter concretisering van de centrale ambitie beschreven. De deelambities zijn uitgewerkt in verschillende thema's waarbij de beginletters van de thema's samen het woord Ouder-Amstel vormen. De concrete uitwerking vindt zijn plek in bestaand en nieuw beleid.

Toekomstbeelden

Aan de hand van verschillende toekomstbeelden is het dialoog met onze inwoners aangegaan:



Het gewenste toekomstbeeld is een combinatie van de verschillende elementen van deze toekomstbeelden en wordt vertaald in concrete ambities voor de toekomst van de gemeente Ouder-Amstel: Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers.

Verbindend, uniek en divers

Met een combinatie van grootstedelijkheid en landelijkheid vormt Ouder-Amstel een unieke en diverse gemeente met een centrale positie in de regio. De gemeente kent verschillende leefgebieden met elk hun eigen unieke karakter waarbij de verbinding tussen de leefgebieden op sociaal en fysiek niveau goed is.

De centrale ambitie is: onze eigenheid, ons unieke en diverse karakter als gemeente behouden en versterken omdat daarin onze kracht zit. Hiermee onderscheiden we ons, ook in de regio. We willen de sociale en fysieke verbinding tussen onze inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vast houden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft intensiveren. Daarnaast erkennen we dat elk leefgebied binnen de gemeente Ouder-Amstel zijn eigen unieke kenmerken en dynamiek heeft en benutten we deze kenmerken en eigenheid en zetten dit in daar waar mogelijk.

8. Detailhandelsstructuurvisie, 2019

Hoe de detailhandelsstructuur in Ouderkerk eruit ziet en welke toekomstgerichte groeimogelijkheden er zijn, zijn onderdeel van de detailhandelsstructuurvisie. Het woord “visie” suggereert normaliter een stip aan de horizon van waaruit de gemeente sterk gaat sturen, waar het in dit geval eerder bouwstenen betreft die verdere invulling vragen bij concrete detailhandelsontwikkelingen in Ouderkerk aan de Amstel.

1. Het Sluisplein en het centrum van Ouderkerk aan de Amstel hebben een eigen identiteit vanuit de optiek van detailhandel.

- Het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel wordt gezien als ‘boodschappen plus’ centrum. Het gebied heeft een compacte structuur met een gedifferentieerd aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening. Juist deze functiemix, met ook een sterke positie voor de speciaalzaken, maakt het centrum als verblijfsgebied aantrekkelijk en sluit aan bij de wensen van de consument en bezoekers van binnen en buiten het dorp.
- In tegenstelling tot het centrum is het Sluisplein vooral een boodschappencentrum, waarbij de supermarkt de grote consumenttrekker is. Het aanbod bestaat verder uit een paar kleinere winkels, horeca en dienstverlening die vooral een functie hebben voor de kern Ouderkerk aan de Amstel zelf.
- De huidige planologische mogelijkheden (bestemmingsplan) voor het centrum en het Sluisplein sluiten aan bij de gewenste detailhandelsidentiteit (zie pagina 31). Vanuit detailhandelsoptiek zijn er daarom geen wensen om de planologische mogelijkheden (rigoureuus) te wijzigen.

2. Er is marktruimte in Ouderkerk aan de Amstel voor de uitbreiding van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen waardoor ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd.

- Er is voldoende ruimte voor de uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod. Daarbij is een bandbreedte berekend van tussen de 600 m²-1100 m² vwo groeiruumte voor Ouderkerk. Ouder-Amstel kiest er vanuit detailhandelsoptiek voor om in principe 800 m² vwo groeiruumte te bieden. Het doel hierbij is levendigheid stimuleren en een toekomstig risico op leegstand minimaliseren, gezien de zich snel veranderende wereld van detailhandel. Door te kiezen voor 800 m² vwo is er voldoende, maar geen overdadige ruimte voor de uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod naar een moderne winkelmaat, als ook voor uitbreiding van speciaalzaken en ander dagelijks aanbod.

- Voor de niet-dagelijkse goederensector in Ouderkerk aan de Amstel is er voor alle branchegroepen ontwikkelruimte. Vanwege de afvloeiing naar Amstelveen, Amsterdam, en het internet is het de visie van Ouder-Amstel om deze ruimte uitsluitend te benutten voor de optimalisatie van het centrumgebied, maar niet om hier flink op uit te breiden.

3. De balans tussen de gebieden centrum en Sluisplein moet in stand blijven.

- De 800 m2 wvo uitbreidingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector wordt zo verdeeld dat recht wordt gedaan aan de identiteit van beide gebieden.
- De Jumbo (nu 1.030 m2 wvo) heeft concreet aangegeven te willen uitbreiden naar 1.400 m2 wvo. Per saldo wil de winkel met 370 m2 wvo uitbreiden. De Plus heeft in zijn algemeenheid aangegeven een uitbreidingswens te hebben van 300-350 m2 wvo naar zo'n 1100 m2 wvo. Overige uitbreidingsruimte kan ten bate komen van speciaalzaken.
- Speciaalzaken varen vanwege het combinatiebezoek wel bij een goed functionerende supermarkt.
- Voor specifiek het centrum geldt dat combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaken veel voorkomt. Daarom is er vanuit dat perspectief een zoekgebied weergegeven waarbinnen een supermarkt zich idealiter moet bevinden (pagina 40).
- Wanneer de supermarkt in het centrum niet kan uitbreiden zal deze op termijn in ieder geval niet meer als full-service supermarkt kunnen functioneren. Alternatieve supermarktformules die wel kunnen functioneren bij een winkelomvang van circa 700 m2 zijn Coop Compact en Spar. Deze formules hebben een veel mindere aantrekkingskracht voor de consument en trekken daardoor veel minder klanten naar het centrumgebied dan een full-service supermarkt als de Plus. Het combinatiebezoek met speciaalzaken zal navenant afnemen.

9. Hotelvisie, 2019 (planning: juli in de raad)

Ouderkerk aan de Amstel: kleinschalig en zeer hoogwaardig

Ouderkerk aan de Amstel is de plek waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden. Deze doelgroepen houden van kleinschaligheid, rust en luxe. Het bestaande profiel van Ouderkerk wordt verder versterkt door de toevoeging van enkele kleinschalige maar zeer hoogwaardige voorzieningen en vult de niche in de huidige aanbodmix van het marktgebied in het boutique-segment. In de korte tot middellange termijn zouden twee kleinschalige boutiquehotels ontwikkeld kunnen worden. Op de langere termijn kunnen diverse kleinschalige kwaliteitsverbeteringen rond de Ouderkerker Plas overwogen worden. Het programma kan bestaan uit één of twee kleine boutiquehotels met een sterk gastronomisch concept. In aansluiting op het gewenste hoogwaardige karakter (en aansluiting op de doelgroep Stijlzoekers) zou hier gedacht kunnen worden aan hotel-restaurants, waarin intimiteit, uniciteit en topkwaliteit centraal staan. Het totale volume aan hotelkamers bedraagt maximaal 100. Enkele typerende voorbeelden geven we onderstaand. In de toekomst zouden deze voorzieningen nog uitgebreid kunnen worden met gerelateerde waterrecreatievoorzieningen, zoals een jachthaven.